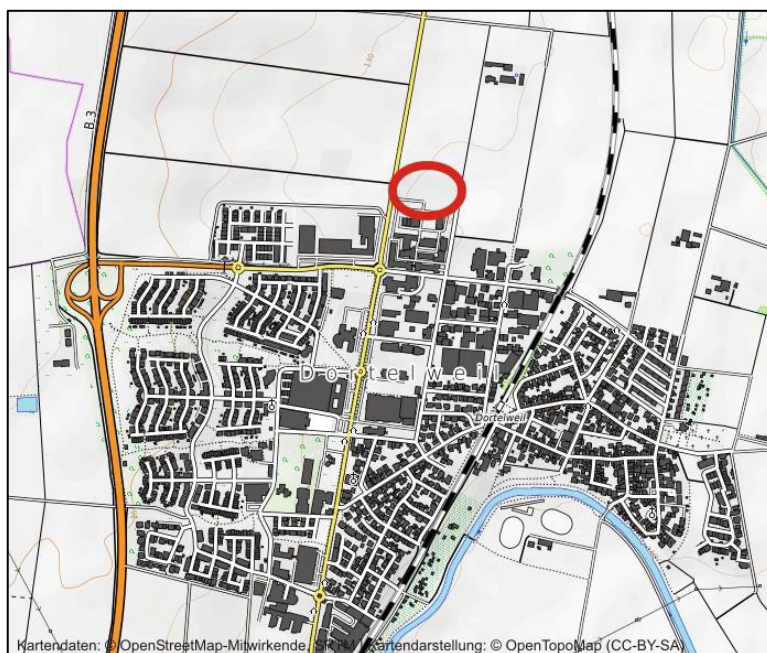


Bebauungsplan "Theaterwerkstätten Dortelweil"



Begründung

Bad Vilbel:
Bebauungsplan "Theaterwerkstätten Dortelweil"
Begründung gemäß § 2a BauGB

Inhalt

1	Lage und Geltungsbereich	2
2	Anlass und Ziele der Planung	3
	Erweiterungsbedarf städtischer Garten- und Baubetriebshof	
3	Rechtsgrundlagen, übergeordnete Planungen	5
	Verfahren	
	Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan	
	Landwirtschaftliche Belange	
	Bestehendes Planungsrecht, Denkmalschutz	
4	Städtebauliche Situation	7
	Bauliche Nutzung, Umgebung	
	Verkehr, Erschließung	
5	Landschaftsplanerische Bestandsbeschreibung	8
6	Grundzüge der Planung	9
	Art und Maß der baulichen Nutzung	
	Bauweise	
	Fläche für Versorgungsanlagen sowie Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht	
	Erschließung, Öffentliche Verkehrsflächen	
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	
	Grünordnerische Ziele und Umsetzung	
7	Belange des Umwelt- und Artenschutzes / Umweltprüfung	11
	Umweltprüfung	
	Artenschutz	
	Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung	
	Externe Ausgleichsmaßnahmen	
8	Wasserwirtschaftliche Belange	12
	Wasserver- und Abwasserentsorgung	
	Schonung der Grundwasservorkommen	
	Schutzausweisungen	
	Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen	
	Bodenbelastung / Grundwasserschadensfälle	
9	Technische Infrastruktur	13
10	Kosten, Umsetzung / Eigentumsverhältnisse	14
11	Statistik	14

Anlagen

- Alternativenprüfung zum Standort
- Landschaftsplanerische Bestandskarte
- Umweltbericht mit Anlagen

1 Lage und Geltungsbereich

Der Geltungsbereich befindet sich am Nordrand des Ortsteils Dortelweil in Bad Vilbel. Er umfasst in der Gemarkung Dortelweil, Flur 7, die Flurstücke Nr. 5, 6/1 sowie 8/3 teilweise. Die Fläche beträgt ca. 1,1 ha.

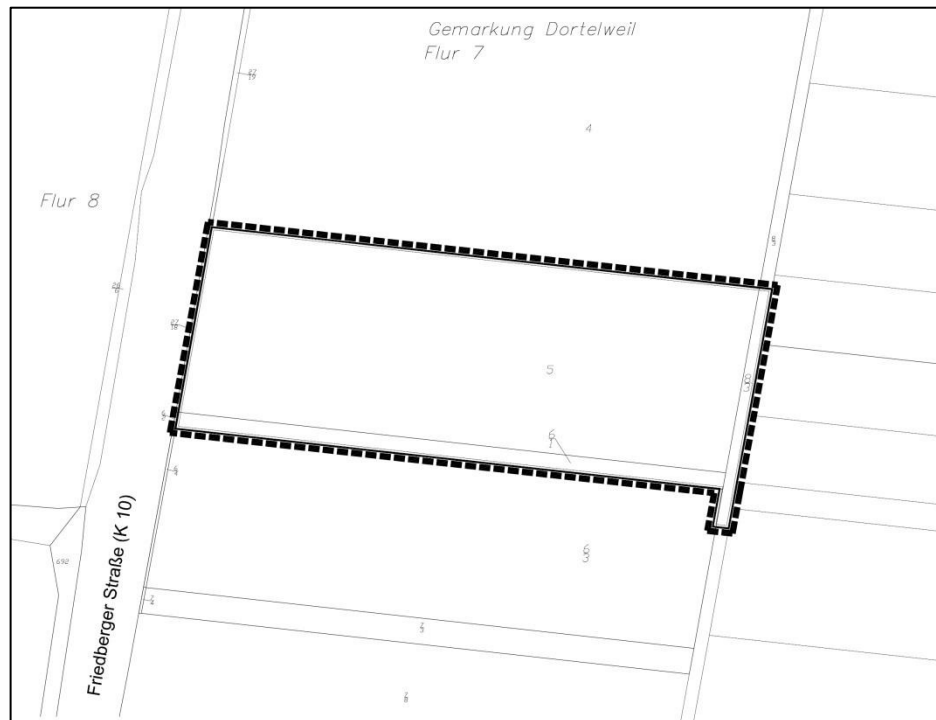


Abb.: Übersicht zum Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst eine bislang unbebaute Fläche, die nördlich an das Gelände der städtischen Gärtnerei und des Baubetriebshofs angrenzt. Im Westen grenzt das Plangebiet an die Friedberger Straße an, die in diesem Bereich eine klassifizierte Kreisstraße ist. Im Osten wird der bestehende Feldweg miteinbezogen, der zur Erschließung des Gebiets herangezogen werden soll. Das Plangebiet ist topografisch eben.

2 Anlass und Ziele der Planung

Die Burgfestspiele der Stadt Bad Vilbel sind seit vielen Jahren fester Bestandteil des Kulturangebots in der Region. Zentrale Spielstätte ist die Wasserburg in der Kernstadt. Zur Vorbereitung und Durchführung dieser Veranstaltungen sind jedoch auch Werkstätten, Lager- und Probenräume etc. erforderlich. Diese zusätzlichen Räume und Flächen sind über das ganze Stadtgebiet verteilt. Einige davon werden aber in Zukunft wegfallen, da sie für andere Nutzungen benötigt werden. Es ist also ein Ersatz erforderlich, um den Kulturbetrieb der Stadt Bad Vilbel aufrechtzuhalten und seinen dauerhaften Bestand zu sichern.

Erweiterungsbedarf städtischer Garten- und Baubetriebshof

Ein weiterer Flächenbedarf besteht durch die Arbeit der städtischen Gartenabteilung und den Baubetriebshof. Diese haben zwar bereits im südlich angrenzenden Gebiet Flächen zur Verfügung, allerdings reichen diese nicht aus. Neben den Produktions- und Probenräumen für die Burgfestspiele sollen daher auch Flächen für diese Nutzungen zur Verfügung gestellt werden.

1992 wurden die städtische Gartenabteilung und der städtische Baubetriebshof aus der zentralen Lage in der Innenstadt Bad Vilbel an den nördlichen Ortsrand des Stadtteils Dortelweil verlegt.

Der städtische Betriebshof war u.a. in der denkmalgeschützten Zehntscheune untergebracht, weitere Flächen befanden sich zwischen der Rendeler Straße und der Quellenstraße, unmittelbar anschließend an den östlich gelegenen Burgpark. Die Flächen waren bis zu diesem Zeitpunkt gerade noch ausreichend für den Betrieb eines Betriebshofes, bzw. einer Gartenabteilung. Erweiterungsmöglichkeiten bestanden keine mehr, daher war eine Verlegung unumgänglich.

Die Einwohnerzahl von Bad Vilbel lag damals bei ca. 25.000 Einwohnern.

Der neue Standort in Dortelweil brachte in den ersten Jahren eine deutliche Verbesserung für die räumliche Situation der beiden Betriebsteile. Die städtebauliche Entwicklung von Bad Vilbel setzte jetzt jedoch danach mit der Erschließung des Baugebietes "Dortelweil West" in dynamischer Weise ein. Eine Folge davon war, dass die Einwohnerzahl von Bad Vilbel stark zugenommen hat. So erhöhte sich die Einwohnerzahl Ende 1998 auf ca. 28.100, Ende 2004 auf ca. 31.200 und erreichte zum 31.12.2018 ca. 35.000 Einwohner.

Weiteres Wachstum ist durch zahlreiche rechtskräftige Bebauungspläne und dadurch erfolgende Wohnbebauung sicher. Allein im Baugebiet "Quellenpark" sind ca. 3.000 neue Einwohner zu erwarten und die bereits seit Jahren erfolgte Nachverdichtung im unbeplanten Innenbereich des Stadtgebietes lässt diese Zahl weiter anwachsen. Zudem sind im Quellenpark zahlreiche neue Arbeitsplätze zu erwarten, Schätzungen gehen hier von bis zu 10.000 zusätzlichen Arbeitsplätzen aus.

Allein durch das Anwachsen der Einwohnerzahl muss die durch die Stadt betriebene Müllabfuhr erweitert werden, (Fahrzeuge, Personal), die neuen Gewerbeflächen erhöhen diesen Aufwand ebenfalls. Zudem hat die Zahl der städtischen Grünflächen, die Anzahl von Straßenbäumen und sonstigen Grünflächen (z.B. Sportplätze) kontinuierlich in den letzten zwei Jahrzehnten zugenommen. Damit steigt auch der Pflege- und Unterhaltungsaufwand durch die Stadt.

Die Stadt hat im Doppelhaushalt 2019/2020 schon zahlreiche neue Stellen für beide Betriebsbereiche, aber auch die Anschaffung eines weiteren Müllfahrzeuges vorgesehen. Weitere Erhöhungen sind zur Zeit absehbar. Neue Mitarbeiter und neue Gerätschaften bedeuten, dass die dafür genutzten Räume (z.B. Sozialräume) und Freiflächen (z.B. Lager-, An- bzw. Aufzuchtflächen) erweitert werden müssen. Die Erweiterungen sollen z.T. auf dem bereits jetzt bestehendem Betriebsgelände erfolgen. Hierfür müssen jedoch jetzt bestehende Bereiche mit ihrer Nutzung aufgegeben und verlagert werden.

Die Unterbringung auf dem vorhandenen Gelände stößt infolgedessen an räumliche Grenzen, die durch die Erweiterung auf den nördlich angrenzenden Flächen aufgefangen werden kann. Die Grundstücke, die durch die vorliegende Planung erfasst werden, befinden sich im Eigentum der Stadt und sind für eine gemeinbedarfsorientierte Nutzung ohne Publikumsverkehr geeignet.

Die bislang erfolgte landwirtschaftliche Nutzung soll in diesem Bereich daher nicht weiterverfolgt werden. Dies wird trotz der hier wie auch sonst in Bad Vilbel vorhandenen guten Bodenqualität vor dem Hintergrund der oben erläuterten Flächenbedarfe für das Gemeinwohl nach Abwägung aller realistischen Alternativen in Kauf genommen.

Eine detaillierte Alternativenprüfung ist der Begründung als Anlage beigelegt.

3 Rechtsgrundlagen, übergeordnete Planungen

Der Bebauungsplan wird entsprechend den Anforderungen des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017, der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017, der 5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanZV) vom 18. Dezember 1990, zuletzt geändert am 4. Mai 2017, des Bundesnaturschutzgesetzes vom 29. Juli 2009, zuletzt geändert am 13.05.2019, der Hessischen Bauordnung (HBO) vom 28. Mai 2018, des Hessischen Ausführungsgesetzes zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) vom 20. Dezember 2010, zuletzt geändert am 28. Mai 2018, und des Hessischen Wassergesetzes vom 14. Dezember 2010, zuletzt geändert am 22. August 2018, erstellt.

Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplans wurde am 04.09.2018 von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Vilbel beschlossen. Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren mit Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB aufgestellt.

Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan

Im verbindlichen Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) wird das Plangebiet als "Vorranggebiet für Landwirtschaft" dargestellt. Diese Flächendarstellung wird überlagert von der Darstellung eines "Vorbehaltsgebiets für besondere Klimafunktionen" und eines "Vorbehaltsgebiets für den Grundwasserschutz".

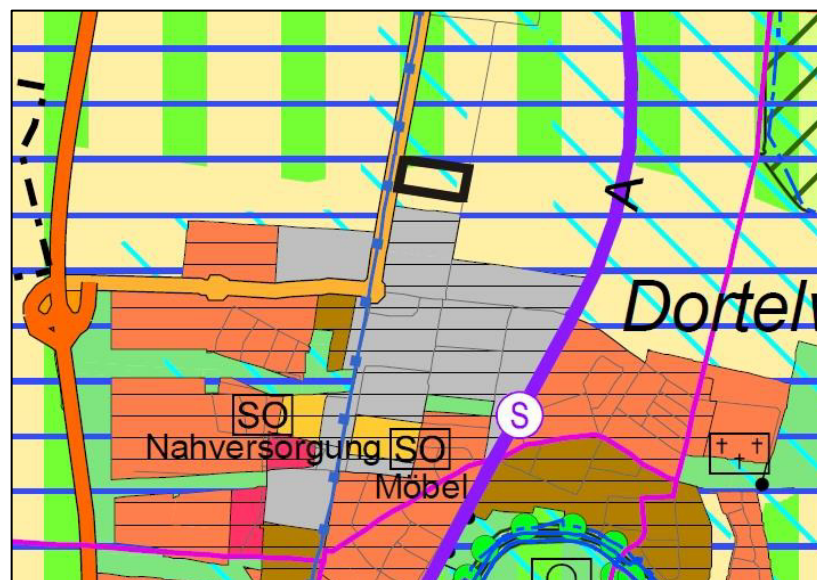
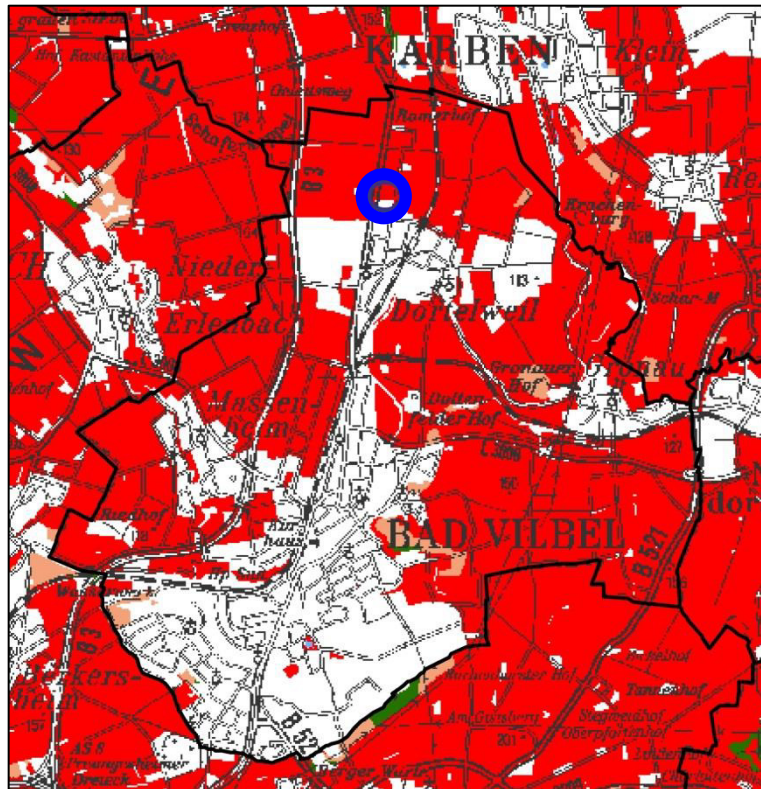


Abb.: Ausschnitt RPS/RegFNP 2010 mit Geltungsbereich (schwarz)

Der Bebauungsplan soll eine Fläche für den Gemeinbedarf festsetzen. Damit wird er nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Die Stadt Bad Vilbel geht aber davon aus, dass die Planung grundsätzlich an die Ziele der Raumordnung angepasst ist und einer geordneten städtebaulichen Entwicklung entspricht. Ein Antrag auf entsprechende Änderung des RPS/RegFNP 2010 wurde daher gestellt.

Landwirtschaftliche Belange

Die im RPS/RegFNP 2010 als Vorranggebiet für Landwirtschaft dargestellten Flächen sind Flächen, die für die landwirtschaftliche Nutzung einschließlich Obst- und Gartenbau besonders geeignet sind. Sie sollen demnach dauerhaft für diese Nutzung erhalten bleiben. Im Landwirtschaftlichen Fachplan Südhessen wird die Feldflurfunktion des Gebiets, wie die meisten Flächen um Bad Vilbel herum, als 1a bewertet. Es gehört damit zu einem Raum, nämlich der Wetterau, der von herausragender Bedeutung für die Ernährungs- und Versorgungsfunktion ist.



**Abb.: Ergebniskarte "Gesamtbewertung der Feldflurfunktionen" des Landwirtschaftlichen Fachplans Südhessen
rot: 1a-Gebiete, blauer Kreis: Plangebiet**

Mit der geplanten Änderung der Flächennutzung ist in diesem Bereich eine Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen in einer Größe von ca. 1,1 ha verbunden, die nicht ausgeglichen wird. Es handelt sich hierbei um eine Fläche, die sich im Eigentum der Stadt befindet und an einen Landwirt verpachtet wurde. Im Vergleich zur Gesamtfläche, die diesem landwirtschaftlichen Betrieb zur Verfügung steht, ist diese Fläche allerdings viel zu klein, als dass sie sich durch ihren Entzug existenzbedrohend für den Betrieb auswirken könnte.

Durch ihre Lage direkt angrenzend an die vielbefahrene Kreisstraße 10 und an den städtischen Bauhof ist ihre Erholungsfunktion als gering einzustufen. Weiterhin wird durch ihre Inanspruchnahme kein größerer Ackerschlag zerschnitten, da sie nur Richtung Norden an freies Feld angrenzt. Im Süden grenzt direkt der städtische Garten- und Baubetriebshof an, während sich im Osten und Westen Verkehrswege befinden.

Durch Kompensationsmaßnahmen werden keine weiteren landwirtschaftlichen Flächen in Anspruch genommen, da hierfür auf das Ökokonto der Stadt und damit auf bereits durchgeführte Ausgleichsmaßnahmen zurückgegriffen werden soll.

In Bezug auf die Prüfung realistischer Alternativen zum Standort wird auf die entsprechende Anlage zur Begründung verwiesen. Der Erweiterungsbedarf für den städtischen Garten- und Baubetriebshof wird in Kap. 2 der Begründung erläutert.

Bestehendes Planungsrecht, Denkmalschutz

Innerhalb des Plangebiets existiert kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Es handelt sich um einen Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB.

Denkmalgeschützte Gebäude oder Gesamtanlagen sind im Gebiet selbst und seiner näheren Umgebung nicht vorhanden. Ein Hinweis zur Vorgehensweise beim möglichen Auffinden von Bodendenkmälern ist Bestandteil des Bebauungsplans.

4 Städtebauliche Situation

Bauliche Nutzung, Umgebung

Das Plangebiet selbst wird baulich nicht genutzt. Südlich direkt angrenzend befindet sich der Baubetriebshof der Stadt Bad Vilbel sowie durch die städtische Gartenabteilung und den Stadtwerken genutzte Flächen. Noch weiter südlich, bis zur Theodor-Heuss-Straße, schließt sich dann ein größeres Gewerbegebiet an.

Im Norden des Plangebiets befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen, ebenso im Westen jenseits der Kreisstraße und im Osten jenseits eines Feldwegs. Ca. 150 m westlich vom Plangebiet entfernt liegt inmitten der landwirtschaftlichen Flächen ein Aussiedlerhof.

Verkehr, Erschließung

Das Plangebiet wird über die Verlängerung des südlich vom Plangebiet bereits ausgebauten Feldwegs parallel zur Kreisstraße an die Theodor-Heuss-Straße und damit an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

Die nächste Bushaltestelle befindet sich in 500 m Entfernung, die S-Bahn-Haltestelle "Dortelweil" in ca. 800 m Entfernung. Damit ist das Plangebiet auch mit den Linien des öffentlichen Personen-Nahverkehrs vom Stadtzentrum aus und aus der Region zu erreichen.

5 Landschaftsplanerische Bestandsbeschreibung

Mit Ausnahme des versiegelten landwirtschaftlichen Weges am östlichen Rand des Plangebietes werden die Flächen ausnahmslos ackerbaulich intensiv genutzt. Diese Nutzung setzt sich nördlich weiter fort. Im Süden grenzt eine gut ausgebildete Hecke mit verschiedenen einheimischen und standortgerechten Arten an das Plangebiet, die den im Süden vorhandenen Baubetriebshof sehr gut zur freien Landschaft eingrünt. Im Westen grenzt die Friedberger Straße an, wobei diese 2-3 m höher als das Plangebiet verläuft. Der Höhenunterschied wird durch einen Böschungsbereich abgefangen, der sich als Verkehrsbegleitgrün darstellt.

Die betroffenen Biotop- und Nutzungsstrukturen sind der als Anlage beigefügten landschaftsplanerischen Bestandskarte zu entnehmen.

Schutzgebiete und Schutzgegenstände nach dem 4. Kapitel BNatSchG sind nicht vorhanden bzw. betroffen.

Die Beschreibung und Bewertung der einzelnen Schutzgüter erfolgt detailliert im Umweltbericht, der der Begründung als Anlage beigefügt ist.



Abb.: Luftbild mit Geltungsbereich (rot)

6 Grundzüge der Planung

Art und Maß der baulichen Nutzung

Im Plangebiet soll ein Gebäude mit Räumen für den Kulturbetrieb der Stadt entstehen. Hierbei handelt es sich um Nutzungen ohne Publikumsverkehr wie Werkstätten, Probe- und Lagerräume sowie die entsprechenden Personalräume. Weiterhin soll das Plangebiet auch für den benachbarten Garten- und Baubetriebshof genutzt werden können.

Um diese Nutzungen abzusichern, wird das Baugebiet als "Fläche für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung: 1. Theaterwerkstätten: Anlagen für kulturelle Zwecke ohne Publikumsbetrieb wie Werkstätten, Probe- und Lagerräume, 2. Garten- und Baubetriebshof" festgesetzt.

Für das Gebäude wird eine Fläche von höchstens 4.000 qm benötigt. Die Flächen für den Garten- und Baubetriebshof werden zusätzlich bis zu 2.000 qm in Anspruch nehmen. Im Bebauungsplan soll daher eine GRZ von 0,6 festgesetzt werden. Dabei darf die Höhe des Gebäudes maximal 10 m betragen, so dass in der visuell sensiblen Lage am Ortsrand keine übermäßige Baumasse entstehen kann. Diese Festsetzungen liegen unterhalb der Ausnutzung, die für den südlich angrenzenden Bebauungsplan festgesetzt wurde, und wird damit der besonderen Lage am Ortsrand gerecht.

Eine Ausnahme von der Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen wird für einen kleineren Gebäudeteil vorgesehen, in dem die Kulissen gebaut werden. Hier wird möglicherweise aufgrund erforderlicher Krananlagen eine größere Höhe benötigt. Es ist daher ausnahmsweise eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe auf einer Fläche von 300 qm um 2 m zulässig. Aufgrund der begrenzten Größe der Fläche im Zusammenspiel mit der festgesetzten wirksamen Eingrünung bleibt auch dies ohne negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild.

Bauweise

Wegen des langen und schmalen Grundstückszuschnitts wird eine Bauweise entsprechend der offenen Bauweise festgesetzt, in der aber Gebäude von mehr als 50 m Länge zulässig sind, so dass eine optimale Ausnutzung der Fläche möglich ist.

Fläche für Versorgungsanlagen sowie Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Entsprechend einer Stellungnahme der ovag Netz GmbH könnte für das Plangebiet die Errichtung einer Transformatorenstation erforderlich sein. Für diesen Fall wird im Bebauungsplan am Südrand des Plangebiets eine entsprechende Fläche für Versorgungsanlagen festgesetzt, die für den Anschluss an das bestehende Leitungsnetz auch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht bis zur öffentlichen Verkehrsfläche erhält.

Erschließung, Öffentliche Verkehrsflächen

Das Plangebiet wird durch die Verlängerung des Erschließungsstichs von der Theodor-Heuss-Straße aus erschlossen. Der Stichweg wird daher im Bereich des Plangebiets als "Öffentliche Verkehrsfläche" in einer Breite von 5 m festgesetzt. Dies entspricht der Breite des Wegs im südlich angrenzenden Bebauungsplangebiet. In einem kleinen Teilbereich wird hierfür der südlich angrenzende Bebauungsplan überplant, der in seinem nördlichsten Abschnitt des Erschließungsstichs einen Wirt-

schaftsweg festgesetzt hat. Diese Festsetzung wird sinngemäß nun auf den nördlichsten Abschnitt des Wegs in der vorliegenden Planung übertragen.

Der ruhende Verkehr wird auf dem Grundstück selbst untergebracht.

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Im Westen des Plangebiets zur angrenzenden Kreisstraße 10 hin wird ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt, um eine Erschließung des Plangebiets über die Kreisstraße auszuschließen.

Grünordnerische Ziele und Umsetzung

Für das Plangebiet werden folgende grünordnerische bzw. landschaftsplanerische Zielsetzungen getroffen:

- Gewährleistung einer ausreichenden Eingrünung des Plangebietes, insbesondere mit standortgerechten Gehölzen,
- Beschränkung der Bodenversiegelung auf das erforderliche Maß,
- Eingriffe in die Schutzgüter "Wasser" und "Klima" werden durch entsprechende Festsetzungen, wie z.B. zum Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser sowie einer Dachbegrünung so gering wie möglich gehalten,
- Sicherstellung eines ausreichenden Ausgleichs der ermöglichten Eingriffe in Natur und Landschaft.

Zur Gewährleistung einer ausreichenden Eingrünung des Plangebiets, welches zukünftig in diesem Bereich den Ortsrand bildet, sieht der Bebauungsplan eine 10 m breite Anpflanzung im Norden und eine 6 m breite Anpflanzung im Westen vor. Diese Maßnahme stellt gleichzeitig eine artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme dar, um Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG ausschließen zu können. Aus diesem Grund werden auch Regelungen zur Beleuchtung in den Bebauungsplan aufgenommen.

Als weitere wichtige Maßnahme zur Ein- und Durchgrünung des Gebiets sind die Dachflächen dauerhaft extensiv zu begrünen, soweit sie nicht verglast, begehbar oder durch technische Anlagen genutzt werden oder eine Neigung von mehr als 10° aufweisen. Mindestens ist jedoch eine Begrünung von 30 % der Dachflächen zu gewährleisten. Neben der Ein- und Durchgrünungsfunktion besitzen begrünte Dachflächen auch wichtige klimaökologische Ausgleichsfunktionen.

Das im Bereich unbegrünter Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist zu sammeln und zu verwenden, soweit es nicht auf den Grundstücksfreiflächen versickert wird.

7 Belange des Umwelt- und Artenschutzes / Umweltprüfung

Umweltprüfung

Gemäß § 2 (4) BauGB wurde für den Bebauungsplan bezüglich der Belange des Umweltschutzes nach § 1 (6) Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet wurden. Der gesetzlich vorgeschriebene Inhalt des Umweltberichtes ergibt sich dabei aus der Anlage 1 zu § 2 (4) und zu § 2a BauGB.

Der Umweltbericht nach § 2 (4) BauGB ist gemäß § 2a Satz 3 BauGB gesonderter Teil der vorliegenden Begründung zum Bebauungsplan und ist der Begründung als Anlage beigelegt.

Artenschutz

Um mögliche Auswirkungen des Vorhabens auf die hiesige Tierwelt beurteilen zu können, wurde das Büro bio-plan beauftragt ein faunistisches Gutachten zu erstellen (s. Anhang), in dem die artenschutzrechtlichen Auswirkungen der getroffenen Festsetzungen aufgezeigt werden.

Das Gutachten zeigt auf, dass wegen der potenziellen Eingriffe im Zusammenhang mit der Bebauung der Theaterwerkstätten ausschließlich für das vorkommende Rebhuhn und die Feldlerche artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen erforderlich sind, um Verbotstatbestände gemäß § 44 (1) BNatSchG ausschließen zu können. Vorlaufende artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen, sogenannte CEF-Maßnahmen (continuous ecological functionality-measures), sind nicht erforderlich.

Bei den Vermeidungsmaßnahmen handelt es sich um folgende Punkte, die im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt wurden:

Feldlerche:

- 1) Vermeidungsmaßnahme Heckenpflanzung: Die Nordseite des neu bebauten Grundstückes muss mit einer mehrreihigen Hecke (4-5 reihig) aus standortheimischen Gehölzen ohne Baumarten bepflanzt werden. Hierzu erfolgt die Festsetzung einer „Nicht überbaubaren Grundstücksfläche – Anpflanzung von Sträuchern“.

Rebhuhn:

- 2) Vermeidungsmaßnahme Heckenpflanzung: Die Nordseite des neu bebauten Grundstückes muss mit einer mehrreihigen Hecke (4-5 reihig) aus standortheimischen Gehölzen ohne Baumarten bepflanzt werden (siehe Punkt 1).
- 3) Vermeidungsmaßnahme Verzicht auf nächtliche Dauerbeleuchtung: Die Nord- und Ostseite der Theaterwerkstätten darf nachts nicht dauerhaft beleuchtet werden. Temporäre Beleuchtung mittels Bewegungsmelder ist jedoch möglich. Zu verwenden ist insektenfreundliches gelb-oranges Licht mit weniger als 1800 Kelvin und mehr als 590 Nanometer. Die Lichtquellen sind nach unten auszurichten.

- 4) Vermeidungsmaßnahme Straßenbeleuchtung: Falls für die zuführende Straße auf der Ostseite des Grundstückes Laternen vorgesehen sind, sollten diese ebenfalls mit insektenfreundlichem gelb-orangem Licht mit weniger als 1800 Kelvin und mehr als 590 Nanometer ausgestattet werden. Die Lichtquellen sind nach unten auszurichten.

Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Nach § 1a BauGB ist über die Belange von Natur und Landschaft, d.h. auch über den Umfang von Eingriffen und den erforderlichen Ausgleich, im Rahmen der Abwägung abschließend zu entscheiden. Mit Hilfe der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wird für die bauleitplanerische Abwägung, in der gemäß § 1a (3) BauGB auch die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen ist, eine quantifizierbare Grundlage geschaffen.

Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ist als Anlage dem Umweltbericht beigelegt. Für die Bilanzierung des Bebauungsplans wird die KV von 2005 angewendet. Dies wurde der Unteren Naturschutzbehörde mit Schreiben vom 04.03.2019 mitgeteilt.

Entsprechend der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ist durch die vorliegende Planung im Vergleich zum Bestand mit einem Biotopwertverlust von 48.088 Wertpunkten zu rechnen. Der Ausgleich für diesen Eingriff soll im Rahmen der Abwägung durch Maßnahmen des Ökokontos der Stadt außerhalb des Plangebietes erfolgen.

Externe Ausgleichsmaßnahmen

Zum vollständigen Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe wird eine Maßnahme herangezogen, die bereits auf dem Ökokonto der Gerty-Strohm-Stiftung verbucht ist. Es handelt sich hierbei um folgende Maßnahme:

Lage		Maßnahme	Wertpunkte
Gemarkung Gronau und Dortelweil	Flur 4 Nr. 3/2 tlw. und Nr. 45/14 (Gronau) sowie Flur 1 Nr. 465/31 (Dortelweil)	Renaturierung Nidda im Bereich des Gronauer Hofes	Anteilmäßig mit 48.088 Wertpunkten

Zur Sicherung der Maßnahme bzw. der Zuordnung ist ein entsprechender Vertrag zwischen der Gerty-Strohm-Stiftung und der Stadt Bad Vilbel abgeschlossen worden, der die Bereitstellung der Maßnahme und die dadurch erzielte Biotopaufwertung für den vorliegenden Änderungsplan gewährleistet.

8 Wasserwirtschaftliche Belange

Wasserver- und Abwasserentsorgung

Zur Zeit liegt in der Stichstraße eine Trinkwasserleitung, die 48 m³/h bereitstellen kann. Dies ist gemäß Rücksprache mit den Stadtwerken vor dem Hintergrund, dass es sich nur um eine kleine zu versorgende Fläche mit geringer Bebauung handelt,

ausreichend. Allerdings ist vorgesehen, im nächsten Jahr die Dimensionierung der Leitung zu erhöhen, so dass 96 m³/h zur Verfügung gestellt werden können. Auf diese Weise ist in jedem Fall die Trink- und Löschwasserversorgung gesichert.

Die Abwasserbeseitigung für das Vorhaben soll im Trennsystem erfolgen. Hierbei wird das Schmutzwasser in einer Abwassergrube gesammelt, während das Regenwasser auf dem Grundstück selbst versickert wird, soweit es nicht verwendet wird. Eine entsprechende Festsetzung ist Bestandteil des Bebauungsplans.

Der Generalentwässerungsplan (GEP) für Bad Vilbel wird zur Zeit überarbeitet. Sobald dieser vorliegt, wird auch die Schmutzfrachtsimulationsberechnung (SMUSI) aktualisiert. Das Plangebiet wird darin entsprechend berücksichtigt werden.

Schonung der Grundwasservorkommen

Das Grundwasser wird durch die Umsetzung des Bebauungsplans nicht beeinträchtigt.

Um die Verminderung der Grundwasserneubildung einzuschränken, wurde eine möglichst geringe Grundflächenzahl als Höchstgrenze in den Bebauungsplan aufgenommen.

Um die Ableitung von Regenwasser über Kanäle und den Verbrauch von Frischwasser zu verringern, ist eine Festsetzung zur Dachbegrünung sowie zur Verwendung und Versickerung von Niederschlagswasser Bestandteil des Bebauungsplans.

Schutzausweisungen

Das Plangebiet liegt nicht in einem Überschwemmungsgebiet.

Das Plangebiet liegt in der Qualitativen Schutzzone I des "Oberhessischen Heilquellenschutzgebietes" (Hess. Regierungsblatt Nr. 33). Die dort enthaltenen Ge- und Verbote sind zu beachten.

Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Bodenbelastung / Grundwasserschadensfälle

Es liegen keine Anhaltspunkte für Altablagerungen, Altlasten oder sonstige Boden-/Grundwasserverunreinigungen im Plangebiet oder sonstige Informationen vor.

9 Technische Infrastruktur

Die Versorgung mit Strom und Erdgas erfolgt durch Erweiterung des bestehenden Versorgungsnetzes, evt. ist eine zusätzliche Transformatorenstation erforderlich. Im Zuge der weiteren Planung ist eine vorherige Abstimmung der konkret geplanten Maßnahmen der Gas-, Wasser- und Stromversorgung mit den Stadtwerken Bad Vilbel GmbH und der ovag Netz GmbH notwendig, auch in Bezug auf die möglicherweise erforderliche Transformatorenstation.

Die festen Abfallstoffe werden durch die städtische Müllabfuhr entsorgt.

10 Kosten, Umsetzung / Eigentumsverhältnisse

Neben den Kosten für das Bebauungsplanverfahren und die Ausgleichsmaßnahmen entstehen der Stadt bei der Umsetzung der Planung insbesondere Kosten für die äußere Erschließung sowie für die Planung und Anlage der Gebäude und Freiflächen. Diese Kosten sind aus Haushaltsmitteln zu decken, soweit nicht eine Übernahme durch Private vertraglich oder durch Satzung geregelt ist.

Da sich die betreffenden Grundstücke bereits im Eigentum der Stadt befinden, ist ein Grunderwerb nicht erforderlich.

11 Statistik

Geltungsbereich	ca. 11.430 qm
Fläche für den Gemeinbedarf	ca. 11.018 qm
Öffentliche Verkehrsfläche	ca. 382 qm
Fläche für Versorgungsanlagen	ca. 30 qm

Darmstadt, 20.12.2019
Dipl.-Ing. Birgit Diesing

Sebastian Wysocki	
Telefon	06101 602-340
Telefax	06101 602-355
E-Mail	Sebastian.Wysocki@bad-vilbel.de

Alternativen-Prüfung Bebauungsplan Theaterwerkstätten Dortelweil

I. Einleitung

Die Burgfestspiele der Stadt Bad Vilbel sind seit vielen Jahren fester Bestandteil des Kulturangebots in der Region. Zentrale Spielstätte ist die Wasserburg in der Kernstadt. Zur Vorbereitung und Durchführung dieser Veranstaltungen sind jedoch auch Werkstätten, Lager- und Probenräume etc. erforderlich. Diese zusätzlichen Räume und Flächen sind über das ganze Stadtgebiet verteilt. Einige davon werden aber in Zukunft wegfallen, da sie für andere Nutzungen benötigt werden bzw. rückgebaut werden müssen. Es ist also ein Ersatz erforderlich, um den Kulturbetrieb der Stadt Bad Vilbel aufrechtzuhalten und seinen dauerhaften Bestand zu sichern.

Für den Bau von Kulissen sowie zur Erstellung der erforderlichen technischen und funktionalen Infrastruktur der Spielstätte benötigen die Burgfestspiele Bad Vilbel eigene Werkstätten und umfangreiche Lagerflächen.

In den Werkstätten werden - soweit nicht auf den gegebenen Maschinenpark des städtischen Betriebshofs zurückgegriffen wird - alle Bühnenbilder (pro Spielzeit sieben für die große Hauptbühne / drei für den Theaterkeller) in eigener Regie hergestellt und gestaltet, in der Regel im Zeitraum Januar bis Ende Juni. Hierfür sind insbesondere die folgenden Werkstattbereiche erforderlich: Tischlerei, Schlosserei und Malersaal. Vonnöten ist dazu eine Elektrowerkstatt. Hier werden hergestellte Ausstattungsteile vervollständigt (z.B. um Leuchtelemente) bzw. die umfangreich vorhandene technische Ausrüstung der Festspiele gewartet und repariert (Scheinwerfer, sonstige Bühnentechnik). Neben der Herstellung bzw. Anpassung der inszenierungsbezogenen Elemente werden in den Werkstätten auch Teile der Infrastruktur der Spielorte hergestellt oder überarbeitet (z.B. Bühnenpodeste).

Ergänzt werden die eigentlichen Werkstätten um umfangreiche Holz- und Metalllager (Rohmaterialien), ein Lager für Stühle, Tische und sonstige Möbel, ein Techniklager für Scheinwerfer, Tonelemente oder sonstige Bühnentechnik und ein Farblager. Dazu sind Arbeitsbereiche erforderlich, in denen die teilweise sehr aufwändigen Bühnenbilder in toto aufgebaut bzw. montiert werden können (innen und/oder außen). Zusätzlich müssen im Werkstattkomplex technische Nebenräume für Absauganlagen oder für die erforderliche Druckluft vorgehalten werden.

Zum Komplex der Ausstattung zählt dazu die Schneiderei (eine dreistellige Anzahl an Kostümen muss pro Jahr hergestellt oder angepasst werden) mit den Bereichen Arbeitsräume der Gewandmeister/innen bzw. Schneider/innen, Ankleideräume, Fundus, Wäsche-, Färb und Trockenräume sowie die Requisite, die über ein Depot sowie zumindest einen Werkraum verfügen muss.

Darüber hinaus zählen zum Werkstattbereich Büroräume für die jeweiligen Werkstattleitungen, Arbeitsplätze für die Ausstatter/innen sowie die zugehörigen Sozialräume.

Die Burgfestspiele benötigen neben den oben genannten Lagerbereichen umfangreiche Lagerflächen für Ausstattungsteile des Spielortes: Stahlträger, Planen, Schallschutzelemente und Sonderbauten (z.B. Einrichtung für Ton- und Lichttechnik) der Tribüne, Podeste, Stühle, Schirme usw.. Außerhalb der Spielzeit sind Elemente der Infrastruktur der Burg zu lagern, beispielsweise der jeweils ein- und auszubauende Stahlsteg (temporärer zweiter baulicher Rettungsweg der Burg), das Bühnendach und diverse weitere sperrige Elemente.

Im Komplex der Theaterwerkstätten sind - da für alle Produktionen parallel geprobt wird - zwei Probenbühnen eingeplant die durch vorhanden Räume in städtischen Liegenschaften (Stadthallen, Mehrzweckhallen) ergänzt werden, dort aber nicht in ausreichender Zahl vorhanden sind bzw. nicht zur Verfügung gestellt werden können. Damit effizient geprobt werden kann, müssen weite Teile des jeweiligen Bühnenbildes auf der Probenbühne aufgebaut sein. Entsprechend groß muss diese ausfallen, da sie sich an der Hauptbühne der Burg orientieren muss (20m breit und 10m tief).

Im Außenbereich der Theaterwerkstatt sind Parkplätze für Mitarbeiter/innen, Darsteller/innen sowie für die Dienst- und Funktionsfahrzeuge (Lkw, Kleintransporter und -busse, Pkw, Stapler, Hubsteiger etc.) erforderlich. Eine Sammelstelle für die anfallenden Abfälle (Holz-, Metall- und Elektro) rundet den Bereich ab.

Die Burgfestspiele nutzen derzeit eine Halle als Lagerort, die im Zeitraum April bis Ende Juni auch für Proben genutzt wird. Die Halle steht auf einem Grundstück, was an einen Investor verkauft wurde und wird aus Gründen der weiteren Stadtentwicklung Anfang Juli 2019 abgerissen, ein Ersatz steht nicht zur Verfügung. Dieser soll über den Komplex der Theaterwerkstätten erfolgen.

Darüber hinaus sind derzeit die Werkstätten der Festspiele in der historischen Zehntscheune untergebracht. Abgesehen von der dort vorhandenen zu geringen Raumkapazität besteht ein Sanierungsbedarf, dem unter laufender Nutzung nicht nachgegangen werden kann. Auch hierfür bieten die Theaterwerkstätten den erforderlichen und ausreichend dimensionierten Ersatzraum.

II. Auswahlkriterien

Der Entscheidung, die Theaterwerkstätten an den nun vorgeschlagenen Standort zu verlagern, ging eine umfangreiche Vorprüfung voraus, die anhand der nachfolgenden Kriterien durchgeführt wurde:

- a) Räumliche Nähe zum Betriebshof (Synergien bei der Nutzung technischen Geräts)
- b) Grundstück in städtischem Eigentum (Kosten)
- c) Zeitnahe Verfügbarkeit über das Grundstück
- d) Ausreichend großes Grundstück (Vorplanung sieht Flächenbedarf von 3.000 m² für die Theaterwerkstatt vor, hinzu kommen die Außenanlagen sowie Rangierflächen für Lkw)
- e) Möglichst geringes Konfliktpotenzial hinsichtlich nachbarschaftlicher Belange (auch in den Abend- und Nachstunden, sowie zeitweise am Wochenende)

zu a) Räumliche Nähe zum Betriebshof

Die Nähe zum städtischen Betriebshof soll Synergieeffekte zwischen den beiden städtischen Einheiten heben. Die Theaterwerkstätten können aufgrund der vorgesehenen räumlichen Nähe Gerätschaften des Betriebshofes, wie bspw. Gabelstapler usw., mitnutzen. Auch steht der Theaterwerkstatt die Maschinenwerkstatt des Betriebshofes offen. Diese sind umfangreich ausgestattet, so dass die in der Theaterwerkstatt beheimateten Werkstattbereiche optimal ergänzt werden.

Die Einwohnerzahlen von Bad Vilbel werden sich in den kommenden Jahren, bedingt durch die vielen Neubaugebiete (u. a. Krebschere, Im Schleid, Ziegelhof, usw.) erhöhen. Bedingt hierdurch erhöht sich auch der Flächenbedarf auf dem Betriebshofgelände an Stellflächen für Abrollcontainer und Lagerflächen für Material (Pflastersteine, Schotter, u. a.). Aktuell steht die Beschaffung respektive Aufstockung von Müllfahrzeugen ebenfalls bedingt durch die einwohnermäßige Vergrößerung von Bad Vلبels ("Neubaugebiete") an. Der vorhandene Standort von Betriebshof und Gartenamt bietet keine Erweiterungsmöglichkeiten mehr, so dass durch die Ausweisung der Gemeinbedarfsfläche weitere Möglichkeiten für die Erweiterung der technischen Dienste der Stadt Bad Vilbel geschaffen werden. Aufgrund des Wachstums der Stadt in den kommenden Jahren wird auch das Personal von Gartenamt und Betriebshof weiter anwachsen. Im Doppelhaushalt 2019/2020 sind sechs zusätzliche Stellen für Gartenamt und Betriebshof vorgesehen. Perspektivisch ist nicht auszuschließen, dass auch für den städtischen Fuhrpark weitere Fahrzeughallen errichtet werden müssen. Eine entsprechende Erweiterung muss auf dem vorhandenen Areal erfolgen. Dies geht zur Lasten schon heute genutzter Lagerflächen, für die Ersatz geschaffen werden muss.

Daneben sind die zu erwartenden Synergieeffekte der angrenzenden Theaterwerkstatt zu erwähnen: Durch die räumliche Nähe kann auch der Aufbau einer Doppelstruktur in Bezug auf Werkstatteinrichtungen, Gabelstapler, u. ä. vermieden werden. Der FB Kultur und der gewerbliche Bereich des FB Technische Dienste / Bauwesen könnten sich hierdurch gegenseitig Amtshilfe in Bezug auf Gerätschaften leisten.

zu b) Grundstück in städtischem Eigentum

Die Haushaltswirtschaft ist gemäß § 92 Abs. 2 HGO sparsam und wirtschaftlich zu führen. Aus diesem Grund wurde die Grundstücksauswahl auf solche Fläche begrenzt, die sich bereits in städtischem Eigentum befinden.

zu c) Zeitnahe Verfügbarkeit über das Grundstück

Aufgrund der Tatsache, dass die Burgfestspiele ab Sommer 2019 eine Lager- und Probenhalle nicht mehr nutzen können, entsteht dringender Handlungsbedarf, um den Festspielbetrieb nicht zu gefährden. Deshalb ist die zeitnahe Errichtung der Theaterwerkstatt von großer Bedeutung, weshalb neben der Frage der Grundstückskosten auch die zeitliche Verfügbarkeit ein Kriterium für die Auswahl des Grundstücks war.

zu d) Ausreichend großes Grundstück

Die Vorplanung für die Theaterwerkstatt sieht einen Flächenbedarf im Erdgeschoss von ca. 3.000 m² vor, hinzukommen die Außenanlagen Theaterwerkstatt. Das sind Parkplätze für Mitarbeiter/innen, Darsteller/innen sowie für die Dienst- und Funktionsfahrzeuge (Lkw, Kleintransporter und -busse, Pkw, Stapler, Hubsteiger etc.). Eine Sammelstelle für die anfallenden Abfälle (Holz-, Metall- und Elektro) sowie entsprechende Rangierflächen komplettieren die Flächenanforderung.

Die Flächen für den Garten- und Baubetriebshof sollen zusätzlich bis zu 2.000 m² in Anspruch nehmen. Im Bebauungsplan soll daher eine GRZ von 0,6 festgesetzt werden. Die Fläche des geplanten Geltungsbereichs des Bebauungsplans beträgt ca. 1,1 ha und umfasst zusätzlich noch den im Osten bestehenden Feldweg für die Erschließung.

zu e) Möglichst geringes Konfliktpotenzial hinsichtlich nachbarschaftlicher Belange

Bei der Auswahlentscheidung für die Theaterwerkstatt spielte auch die Frage nach einem möglichst geringen Konfliktpotenzial hinsichtlich nachbarschaftlicher Belange eine große Rolle.

Der Standort sollte deshalb so gewählt werden, dass von der Theaterwerkstatt keine Nachteile oder unzumutbare Belästigungen für die Nachbarschaft entstehen.

Im März und April arbeiten die Burgfestspiele an sechs Tagen die Woche, jeweils von morgens 7 Uhr bis in den späten Abend hinein. Ab Beginn der Spielzeit im Mai bis Ende der Spielzeit Mitte September kommt der Sonntag hinzu, der allerdings nur für die reine und unmittelbare Vorstellungsvorbereitung genutzt wird. Dies gilt für den Bereich der Werkstätten und der Schneiderei. Ab Mitte April bis Ende Juni wird täglich geprobt - also auch sonntags - von 10 bis 14 und von 18 bis 22 Uhr.

Auch mit Blick auf die verkehrliche Erschließung wurde darauf geachtet, dass der Lieferverkehr nicht durch Wohngebiete geführt werden muss, um so mögliche Lärmkonflikte zu vermeiden. Aufgrund des Festspielbetriebs kann nicht ausgeschlossen werden, dass Lieferverkehre auch in der Nachtzeit und am Wochenende stattfinden.

III. Alternativenprüfung vorhandener unbebauter Flächen in Bad Vilbel gemäß Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan (RPS/RegFNP)

Unabhängig von der Erweiterungsoption für den Betriebshof und die sich ergebenden Synergieeffekte wird nachfolgend eine Betrachtung möglicher Alternativstandorte für die Theaterwerkstatt durchgeführt, die sich anhand der im RPS/RegFNP ausgewiesenen und noch unbebauten Flächen in Bad Vilbel orientiert. Die Karte mit den entsprechenden Standorten ist in der Anlage beigefügt.

zu 1) Europäische Schule (Fläche ca. 3,8 ha)

Die im RPS/RegFNP dargestellte "Gewerbliche Baufläche, geplant" von ca. 3,8 ha ist komplett bebaut. Auf dem Areal befindet sich die Europäische Schule RheinMain (ESRM). Rechtskräftig in diesem Bereich sind die Bebauungspläne "Auf der Scheer" 2.+3. Änderung. Diese weisen "Fläche für den Gemeinbedarf - Schule" für das Areal aus. Somit scheidet diese Fläche als Standort einer Theaterwerkstatt aus.

zu 2) Golfplatzweg (Fläche ca. 2,9 ha)

Die im RPS/RegFNP dargestellte "Wohnbaufläche, geplant" von ca. 2,9 ha stellt die einzige Erweiterungsfläche des Stadtteil Dortelweils für den Wohnungsbau dar. Aufgrund der angespannten Wohnraumsituation soll die Fläche für die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum genutzt werden.

Die Flächen befinden sich größtenteils nicht im städtischen Besitz.

Somit scheidet diese Fläche als Standort einer Theaterwerkstatt aus.

zu 3) Richard-Schäfer-Ring (Fläche ca. 0,9 ha)

Die im RPS/RegFNP dargestellte "Wohnbaufläche, geplant" ist mittlerweile komplett entwickelt und vollständig bebaut. Rechtskräftig in diesem Bereich ist der Bebauungsplan "Vilbeler Pfad", 2. Änderung.

Somit scheidet diese Fläche als Standort einer Theaterwerkstatt aus.

zu 4) Auf der Breitwiese

Die im RPS/RegFNP dargestellte "Wohnbaufläche, geplant" von ca. 1,9 ha stellt die einzige Erweiterungsfläche des Stadtteil Gronaus für den Wohnungsbau dar. Aufgrund der angespannten Wohnraumsituation soll die Fläche für die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum genutzt werden. Die verkehrliche Andienung müsste durch ein Wohngebiet geführt werden.

Somit scheidet diese Fläche als Standort einer Theaterwerkstatt aus.

zu 5) Am Stock Ost (Fläche ca. 7 ha)

Die entsprechenden Flächen sind fast vollständig bebaut. Noch unbebaute Grundstücke, die sich im städtischen Besitz befinden, stehen aufgrund von Kaufoptionen nicht für eine anderweitige Nutzung zur Verfügung.

zu 6) Am Stock West (Fläche ca. 1 ha)

In diesem Areal sind nur noch 4 kleine (unter 2.400 m² Grundstücksgröße) unbebaute Grundstücke vorhanden, die sich allesamt nicht im städtischen Besitz befinden. Außerdem ist der Flächenbedarf für die Theaterwerkstatt größer als die zur Verfügung stehende Fläche der jeweiligen Grundstücke.

zu 7) Ziegelhof (Fläche ca. 3,6 ha)

Die im RPS/RegFNP dargestellte "Wohnbaufläche, geplant" ist mittlerweile komplett entwickelt und vollständig bebaut. Rechtskräftig in diesem Bereich ist der Bebauungsplan "Ziegelhof", 1. Änderung.

Somit scheidet diese Fläche als Standort einer Theaterwerkstatt aus.

zu 8) Im Schleid (ca. 11 ha)

Die im RPS/RegFNP dargestellte "Gewerbliche Baufläche, geplant" von ca. 11 ha ist an einen Investor verkauft und steht somit als Standort einer Theaterwerkstatt nicht mehr zur Verfügung.

zu 9) Im Schleid (ca. 4,8 ha)

Die im RPS/RegFNP dargestellte "Wohnbaufläche, geplant" ist mittlerweile bereits zu $\frac{3}{4}$ entwickelt und bebaut. Rechtskräftig in diesem Bereich ist der Bebauungsplan "Im Schleid", 3. Änderung. Sämtliche Flächen sind an einen Investor verkauft. Somit scheidet diese Fläche als Standort einer Theaterwerkstatt aus.

zu 10) Quellenpark (ca. 19 ha)

Die im RPS/RegFNP dargestellte "Gewerbliche Baufläche, geplant" von ca. 19 ha ist an mehrere Investoren verkauft und steht somit als Standort einer Theaterwerkstatt nicht mehr zur Verfügung.

zu 11) Quellenpark (ca. 12,1 ha)

Die im RPS/RegFNP dargestellte "Wohnbaufläche, geplant" ist wird gerade entwickelt und bebaut. Rechtskräftig in diesem Bereich ist der Bebauungsplan "Krebsschere", 2., 7. und 8. Änderung. Sämtliche Flächen sind an Investoren verkauft. Ausgenommen hiervon ist eine Gemeinbedarfsfläche, auf der der Schulträger eine neue Grundschule für den Stadtteil errichtet. Außerdem werden dort zwei Kindertagesstätten sowie ein Sporthaus realisiert. Somit scheidet diese Fläche als Standort einer Theaterwerkstatt aus.

zu 12) Schwimmbad (ca. 15,6 ha)

Auf der Fläche entsteht das Thermenparadies Bad Vilbel. Es besteht eine vertragliche Verbindung mit einem Schwimmbadbetreiber. Sämtliche Flächenpotenziale sind bereits verplant. Für das Vorhaben läuft ein RPS/RegFNP-Änderungsverfahren. Somit scheidet diese Fläche als Standort einer Theaterwerkstatt aus.

zu 13) Im Schleidenfeld hinter der Burg (ca. 1 ha)

Die im RPS/RegFNP dargestellte "Gemischte Baufläche, geplant" befindet sich fast vollständig in Privatbesitz. Somit scheidet diese Fläche als Standort einer Theaterwerkstatt aus.

zu 14) Im Boden (ca. 1 ha)

Die im RPS/RegFNP dargestellte Fläche "Fläche für Versorgungsanlagen - Umspannstation" wird in der Zwischenzeit anders genutzt, da das Umspannwerk an dieser Stelle mittlerweile abgebrochen ist. Auf einer Teilfläche ist ein P+R-Parkplatz entstanden. Die verbleibende Restfläche ist als WA-Gebiet im rechtskräftigen Bebauungsplan "Quellenpark Südost" festgesetzt. Die Fläche befindet sich auch nicht im Eigentum der Stadt Bad Vilbel. Somit scheidet diese Fläche als Standort einer Theaterwerkstatt aus.

zu 15) Taunusblick (ca. 8,2 ha)

Die im RPS/RegFNP dargestellte "Wohnbaufläche, geplant" ist mittlerweile komplett entwickelt und fast vollständig bebaut. Rechtskräftig in diesem Bereich ist der Bebauungsplan "Taunusblick", der dort Wohnen planungsrechtlich absichert. Somit scheidet diese Fläche als Standort einer Theaterwerkstatt aus, zumal die verkehrliche Andienung durch ein Wohngebiet geführt werden müsste.

zu 16) Am Hang (ca. 0,4 ha)

Die im RPS/RegFNP dargestellte "Wohnbaufläche, geplant" von ca. 0,4 ha ist an einen Investor zur Errichtung einer Senioreneinrichtung verkauft. Außerdem ist die Fläche zu klein, um die notwendigen Einrichtungen zum Betrieb der Theaterwerkstatt unterzubringen. Somit scheidet diese Fläche als Standort einer Theaterwerkstatt aus.

zu 17) Alte Frankfurter Straße (ca. 1 ha)

Die im RPS/RegFNP dargestellte "Gemischte Baufläche, geplant" von ca. 1 ha ist mittlerweile hälftig bebaut. Dort befindet sich das Feuerwehrgerätehaus der Wehr Heilsberg. Die verbleibende Restfläche ist flächenmäßig betrachtet zu klein als Standort einer Theaterwerkstatt. Auf dem Areal soll zudem ein Bürgerhaus mit integrierter Kita entstehen.

zu 18) Christeneck (ca. 2 ha)

Die im RPS/RegFNP dargestellte "Fläche für den Gemeinbedarf, geplant" ist durch den Bebauungsplan "Christeneck" als Fläche für die Errichtung eines Jugendhauses vorgesehen. Die Hälfte des Areals ist bereits mit einer so genannten Dirt-Bike-Bahn belegt. Somit scheidet diese Fläche als Standort einer Theaterwerkstatt aus, zumal die verkehrliche Andienung durch ein Wohngebiet geführt werden müsste.

IV. Fazit

Unter Berücksichtigung der unter Punkt II erläuterten Kriterien, mit Ausnahme der zu erwartenden Synergieeffekte mit dem bereits bestehenden Betriebshof, ist festzustellen, dass keine der unter Punkt III aufgeführten Flächen, die gemäß RPS/RegFNP noch zur Verfügung stehen könnten, für die Unterbringung der erforderlichen Gebäude und Freiflächen geeignet ist.

Entweder sind diese Flächen bereits für andere Nutzungen vorgesehen und zum Teil auch schon entsprechend mit Bebauungsplänen überplant, oder sie sind zu klein bzw. befinden sich nicht im städtischen Besitz. Weiterhin kann die erforderliche Erschließung nicht immer umgebungsverträglich abgewickelt werden.

Hinzu kommt der erläuterte Erweiterungsbedarf für den städtischen Betriebshof, der hier flächensparend in Zusammenhang mit den benötigten Flächen für den Kulturbetrieb gedeckt werden kann. Dass dadurch am gewählten Standort eine landwirtschaftliche Fläche verloren geht, die im Süden direkt an den Betriebshof, im Westen an die Kreisstraße und im Osten an den Erschließungsweg angrenzt, wird vor dem Hintergrund der oben angeführten Prüfung der Alternativen in der Abwägung Kauf genommen.

gez. Sebastian Wysocki, Erster Stadtrat

Anlage: Karte mit Standorten

RegioMap: Karte:

Bad Vilbel

Legende:
Aus Platzgründen ist die Legende nicht in diese Karte integriert.
Gängige Legenden finden Sie in unserem
Geoportal <http://region-frankfurt.de/RegionalverbandServiceGeoportal>
mit dem Suchbegriff "Legende"

Koordinaten:
Die Koordinatengaben im Kartenrahmen beziehen sich auf die
UTM-Zone 32 N.

Maßstab: 1:25.000

Druckdatum: 11.12.2017

Bereitstellung:
Regionalverband
FrankfurtRheinMain

